



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Mauro Mocchi	Presidente
Giuseppe Grasso	Consigliere
Linalisa Cavallino	Consigliere rel.
Francesco Cortesi	Consigliere
Francesca Pastore	Consigliere

ha pronunciato la seguente

OGGETTO:
compravendita di immobile
-comodato precario

RG. 23620/2021

C.C. 25-3-2026

ORDINANZA

sul ricorso n. 23620/2021 R.G. proposto da:

██████████ ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. ██████████
██████████ e dall'avv. ██████████

ricorrente

contro

██████████ S.R.L., in persona del legale rappresentante
pro tempore, rappresentata e difesa dall'avv. ██████████ e dall'avv.
██████████

controricorrente

nonché contro

██████████ in proprio ex art. 86 cod. proc. civ. e anche
rappresentato e difeso dall'avv. ██████████

controricorrente

avverso la sentenza n. 1065/2021 della Corte d'appello di Bari,
depositata il 7-6-2021,
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 25-3-
2026 dal consigliere Linalisa Cavallino.



FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso ex art. 702-bis cod. proc. civ. [REDACTED] s.r.l. ha convenuto [REDACTED] avanti al Tribunale di Bari, chiedendone la condanna a rilasciare l'immobile -box auto sito a [REDACTED] occupato senza titolo e a pagare indennità per l'abusiva occupazione.

Si è costituita [REDACTED] chiedendo il rigetto del ricorso e con ordinanza depositata il 27-7-2018 il Tribunale di Bari ha rigettato le domande, rilevando che non si verteva in ipotesi di occupazione senza titolo, ma eventualmente di inadempimento agli accordi intercorsi tra le parti, condannando la società ricorrente alla rifusione delle spese di lite a favore della convenuta, con distrazione a favore del suo difensore.

Avverso l'ordinanza [REDACTED] s.r.l. ha proposto appello, citando anche il procuratore distrattario avv. [REDACTED]

Con sentenza n. 1065/2021 depositata il 7-6-2021 la Corte d'appello di Bari ha dichiarato il difetto di legittimazione passiva del procuratore distrattario, in quanto i motivi di appello non riguardavano la pronuncia di distrazione delle spese; ha escluso che il contratto di compravendita concluso dalle parti avente a oggetto appartamento adibito a civile abitazione comprendesse anche il box, ha ritenuto che [REDACTED] detenesse il box in forza di comodato precario gratuito e l'ha condannata al rilascio e a pagare alla società l'importo di Euro 50,00 mensili dal 15-10-2015 -data della richiesta di restituzione- fino al rilascio, con gli interessi legali dalla scadenza delle singole mensilità, oltre alle spese di lite di entrambi i gradi.

2. Avverso la sentenza [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione sulla base di nove motivi.

[REDACTED] s.r.l. ha resistito con controricorso.



A sua volta [REDACTED] [REDACTED] ha depositato controricorso, chiedendo che fosse confermata la pronuncia relativa al suo difetto di legittimazione passiva.

In prossimità dell'adunanza in camera di consiglio tutte le parti hanno depositato memoria illustrativa.

All'esito della camera di consiglio del 25-3-2026 la Corte ha riservato il deposito dell'ordinanza.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso, intitolato "nullità sentenza Corte di Appello gravata ex art. 360 n. 4 c.p.c. Violazione di legge: art. 132 c.p.c.", la ricorrente lamenta che la sentenza impugnata indichi erroneamente che l'appello abbia a oggetto l'ordinanza emessa dal Tribunale di Foggia in persona della dott. [REDACTED] [REDACTED] rileva che l'ordinanza era stata emessa dal Tribunale di Bari in persona della dott. [REDACTED] e perciò sostiene la violazione dell'art. 132 cod. proc. civ., con conseguente inesistenza o nullità della sentenza impugnata; in subordine rileva l'esistenza di errore materiale, del quale chiede la correzione.

1.1. Il motivo è manifestamente infondato.

L'errore commesso nell'intestazione della sentenza impugnata, con riguardo all'indicazione del Tribunale che aveva pronunciato l'ordinanza di primo grado -Tribunale di Foggia anziché Tribunale di Bari- e nella persona del magistrato -[REDACTED] anziché [REDACTED] [REDACTED] costituisce all'evidenza un mero errore materiale, corretto in questa sede per quanto di necessità; infatti, l'intera motivazione della sentenza e il suo dispositivo fanno riferimento all'ordinanza effettivamente impugnata, con riguardo sia ai suoi dati identificativi -esattamente e analiticamente trascritti nel dispositivo- sia al suo



contenuto, preso in esame dalla Corte d'appello per decidere sui motivi di appello.

2. Il secondo motivo è intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Difetto di legittimazione di [REDACTED] s.r.l. Insussistenza delle avverse domande di accertamento e declaratoria di abusiva occupazione e di condanna alla corresponsione di indennità di occupazione sine titolo. Violazione di legge: art. 16 legge 765 del 1967 e art. 26 legge 47 del 1985. Cass. 22.09.2017 n. 22364"; con esso la ricorrente lamenta che erroneamente la sentenza impugnata abbia ritenuto [REDACTED] s.r.l. legittimata attivamente e titolare del diritto di proprietà sul box; sostiene che il preliminare, la fattura con espressa indicazione del box, la consegna delle chiavi da parte del legale rappresentante della società alla ricorrente evidenzino il difetto di legittimazione ad agire; aggiunge che la ricorrente ha sempre pagato le spese condominiali sul box e che, secondo la giurisprudenza di legittimità, sussiste vincolo di destinazione, secondo il quale gli spazi adibiti a parcheggio sono riservati all'uso diretto delle persone che occupano le relative unità immobiliari; evidenzia che nella fattispecie la società non ha neppure esplicitato la riserva di proprietà del box e perciò sostiene che insieme all'appartamento fosse stata trasferita la proprietà anche del posto auto; aggiunge che, in via subordinata, ricorre un diritto reale di uso secondo i principi enunciati da Cass. n. 22364/2017.

2.1. Il motivo in primo luogo è inammissibile perché non coglie la *ratio* della sentenza impugnata e perciò non la censura in modo pertinente.



La sentenza impugnata (punto 1.a) ha escluso qualsiasi efficacia ai contratti preliminari, in quanto non sottoscritti dalla società presunta promittente venditrice; ha considerato che erano state prodotte le fatture che facevano riferimento anche al box e ha evidenziato l'irrilevanza di tale dato, a fronte della mancanza di contratto preliminare sottoscritto da entrambe le parti e a fronte del fatto che l'atto pubblico di compravendita aveva a oggetto il solo appartamento per il prezzo di Euro 197.600,00, corrispondente esattamente all'importo delle due fatture; ha escluso che il box fosse compreso nelle pertinenze alle quali faceva riferimento l'art. 3 del contratto definitivo, perché il box trovava la sua disciplina nel punto 3 c) del contratto, che richiamava e recepiva l'art. 41-sexies legge 1150/1942; quindi, ha escluso che la parte detenesse il box in base a un titolo contrattuale e, rilevando come fosse pacifico che la società aveva volontariamente consegnato le chiavi del box, ha rilevato che il negozio era riconducibile a un comodato precario, che obbligava la comodataria ex art. 1810 cod. civ. alla restituzione del bene a richiesta del comodante. A fronte di questo contenuto della pronuncia, la ricorrente, limitandosi a richiamare contratto preliminare, fatture e consegna delle chiavi, all'evidenza non indica elementi utili a ritenere l'esistenza del diritto di proprietà sul box escluso dalla sentenza ma, ancora prima, non critica la pronuncia impugnata in termini tali da farne emergere l'erroneità.

Il motivo è manifestamente infondato laddove richiama la giurisprudenza di legittimità al fine di sostenere l'esistenza di un diritto d'uso sul box in questione. Si premette che la sentenza impugnata al punto 1.a già citato ha anche esaminato in modo corretto e non censurato dalla ricorrente la questione di diritto; specificamente, in relazione al contenuto del motivo di ricorso, basti osservare che la sentenza -pag.10- ha anche evidenziato come non fosse stata lamentata la violazione della proporzione stabilita dall'art. 41-sexies



legge 1150/1942 e come lo stesso precedente di Cass. Sez. 2 26-9-2017 n. 22364, invocato dalla ricorrente, escluda che ricorrano i presupposti per ritenere non solo il diritto di proprietà, ma anche il diritto reale di uso sul box in questione. Come si legge in Cass. 22364/2017, pag. 9, ai condòmini di un condominio nel quale siano stati rispettati i vincoli di destinazione a parcheggio spetta, qualora il costruttore venditore non ceda loro il diritto di proprietà rispettando le quote di competenza, solo il diritto reale d'uso indifferenziato sull'area vincolata, da individuare sulla base della concessione edilizia.

3. Con il terzo motivo, intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Violazione di legge: art. 342 c.p.c. Inammissibilità dell'appello ex art. 342 c.p.c.", la ricorrente sostiene che la Corte d'appello erroneamente abbia escluso l'inammissibilità dell'appello, perché l'appello non riportava né l'indicazione delle parti del provvedimento che si intendevano impugnare né l'indicazione delle circostanze dalle quali derivasse la loro violazione di legge; aggiunge che l'appello non aveva neppure probabilità di essere accolto ex art. 348-bis cod. proc. civ.

3.1. Il motivo, in primo luogo e in via assorbente, è inammissibile per le modalità di formulazione, non rispettose delle previsioni dell'art. 366 co. 1 n. 6 cod. proc. civ. Né nello svolgimento del motivo, né nel corpo del ricorso, la ricorrente prende in esame il contenuto dei motivi di appello in relazione al contenuto dell'ordinanza conclusiva del giudizio di primo grado, così da fare emergere che - diversamente da quanto ritenuto dalla Corte d'appello che ha espressamente rigettato la relativa eccezione - l'appello non contenesse la parte argomentativa e la parte volitiva, richieste ai fini del rispetto dell'art. 342 cod. proc. civ. (cfr. Cass. Sez. U 13-12-2022 n. 36481, per tutte); ciò si frappon



alla diretta disamina e interpretazione degli atti processuali da parte della Suprema Corte (Cass. Sez. 3 3-11-2020 n. 24258, Cass. Sez. 3 23-1-2006 n. 1221, per tutte) e non consente di verificare le affermazioni della ricorrente, in ordine al fatto che le ragioni del gravame non fossero state esposte con sufficiente specificità.

Né il ricorrente può censurare la scelta della Corte d'appello che, anziché definire il giudizio ex art. 348-ter co. 1 cod. proc. civ., abbia preso in esame il merito la pretesa azionata -sia con l'accoglimento che con il rigetto-; in tale caso, l'unico provvedimento impugnabile è la sentenza che definisce l'appello, ma per vizi suoi propri e non per il fatto di non esservi stata la decisione nelle forme semplificate (Cass. Sez. 6-L 29-11-2021 n. 37272, Cass. Sez. 1 7-6-2021 n. 15786).

4. Il quarto motivo è intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Violazione art. 360 n. 4 c.p.c. Inammissibilità del ricorso ex art. 702-bis c.p.c. Violazione di legge: art. 702-bis e art. 702-ter c.p.c. Insussistenza presupposti ex lege previsti"; la ricorrente lamenta che non sia stato disposto il mutamento del rito, in quanto non vi erano i presupposti dell'istruzione sommaria e deformalizzata.

4.1. Il motivo è inammissibile per carenza di interesse.

E' già stato enunciato il principio secondo il quale, in tema di procedimento sommario di cognizione, la scelta di mutare il rito rientra nella discrezionalità del giudice, il quale è tenuto a verificare, in relazione all'intero complesso delle difese svolte, se la controversia sia compatibile con una istruttoria semplificata, la quale non impone di decidere in base alle sole prove documentali, potendo essere articolate anche prove costituenti, da assumersi con modalità deformalizzate che, se non ammesse ingiustificatamente in primo grado, possono



essere disposte nel giudizio di appello, al fine di evitare che il rito prescelto pregiudichi le ragioni sostanziali del ricorrente (Cass. Sez. 2 10-5-2022 n. 14734). Ne consegue che la ricorrente non può limitarsi a lamentare che la Corte d'appello non abbia pronunciato sulla sua doglianza relativa al mancato mutamento del rito; sia perché il vizio di omissione di pronuncia non è configurabile su questioni processuali (Cass. Sez. 3 11-10-2018 n. 25154, Cass. Sez. 2 25-1-2018 n. 1876, Cass. Sez. 1 26-9-2013 n. 22083), sia perché la ricorrente non ha svolto alcuna deduzione finalizzata a dimostrare che il rito sommario prescelto abbia pregiudicato le sue ragioni sostanziali, per non essere state ammesse le sue istanze istruttorie né in primo grado né in appello.

5. Con il quinto motivo la ricorrente deduce "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Violazione di legge: art. 139 c.p.c. Illegittimità dell'appello per nullità e/o inesistente notifica"; lamenta che la Corte d'appello abbia ritenuto la ritualità della notificazione dell'appello, in quanto eseguita a [REDACTED] in via [REDACTED] [REDACTED] che non risulta essere la residenza o domicilio della ricorrente; aggiunge che l'atto è stato ricevuto dall'avv. [REDACTED] non puntualmente identificato, in mancanza del prenome, che manca l'attestazione da parte dell'ufficiale giudiziario dello svolgimento delle attività di cui all'art. 139 co. 2 cod. proc. civ.

5.1. Il motivo è inammissibile, in quanto la sentenza impugnata (punto A.e pag. 6) ha accertato che la notificazione dell'atto di citazione in appello è stato eseguito ad [REDACTED] presso il procuratore costituito nel giudizio di primo grado avv. [REDACTED] nel domicilio eletto nel giudizio di grado, in via [REDACTED] mediante consegna a mani dello stesso difensore. Nessuno degli



argomenti della ricorrente è volta a censurare in modo pertinente questo accertamento in fatto perché, all'evidenza, non ha alcun rilievo neppure l'affermazione in ordine alla consegna all'avvocato [REDACTED] non identificato: nella relata di notificazione era indicato espressamente che la notifica era eseguita a "[REDACTED] presso lo studio del suo procuratore costituito nel giudizio di primo grado, avv. [REDACTED] sito in [REDACTED] alla via [REDACTED] nel momento in cui, con il timbro apposto dopo la relata, l'ufficiale giudiziario [REDACTED] ha certificato di avere consegnato l'atto "a mani di avv. [REDACTED] incaricato a ricevere", sottoscrivendo la relativa dichiarazione, ha evidentemente attestato la consegna, con dichiarazione facente prova fino a querela di falso, all'avv. [REDACTED] indicato nella relata di notifica, e perciò all'avv. [REDACTED]

6. Il sesto motivo è intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Vizio di motivazione. Nullità e illegittimità del contratto di compravendita immobiliare. Violazione di legge: art. 41-sexies della L. 1150 del 1942"; con il motivo la ricorrente sostiene che la Corte d'appello abbia riscontrato la violazione della proporzione stabilita dall'art. 41-sexies legge 1150/1942 e lamenta che abbia omesso di accertare la nullità parziale del contratto di compravendita sulla base dell'assunto che l'appellata non l'aveva dedotta. Dichiara perciò di eccepire la nullità in questa sede.

6.1. Il motivo è inammissibile, perché si fonda su una lettura della sentenza impugnata che non corrisponde al suo contenuto.

Diversamente da quanto sostenuto dalla ricorrente, la sentenza impugnata non ha accertato la violazione delle proporzioni di cui all'art. 41-sexies legge 1150/1942, perché (pag. 10) ha dichiarato che dalla documentazione allegata all'atto di compravendita risultava che, a



fronte di quattordici abitazioni civili, vi erano sedici box auto nel primo interrato e diciassette box auto nel secondo interrato; ha aggiunto che l'appellata non aveva lamentato la violazione della proporzione stabilita dall'art. 41-sexies, ossia che gli spazi per i parcheggi, computando i box, sarebbero stati comunque inferiori alla misura stabilita dal legislatore (1mq. ogni 10mq. di costruzione) e ha rilevato anche che l'appellata non aveva dedotto la nullità parziale del contratto. Con questo contenuto, la sentenza non ha escluso che ricorressero i presupposti per rilevare la nullità del contratto per il fatto che la parte non l'aveva dedotta, ma perché non ha ritenuto la violazione delle proporzioni stabilite dall'art. 41-sexies; ciò in quanto ha accertato la presenza di quattordici abitazioni e trentatre posti auto e neppure la parte interessata aveva sostenuto la violazione della proporzione prevista dall'art. 41-sexies. Tale accertamento in fatto rimane estraneo al contenuto del motivo di ricorso come proposto ed esclude la rilevabilità della nullità in sede di legittimità; tale rilievo avrebbe presupposto l'acquisizione dell'accertamento in fatto necessario al fine dell'integrazione della nullità, e cioè nella fattispecie sulla violazione delle proporzioni stabilite dall'art. 41-sexies legge 1150/1942, che la Corte d'appello ha escluso.

7. Il settimo motivo è intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma n. 1 c.p.c. Violazione di legge: art. 26 co. 4 L. 28 febbraio 1985 n.47. Nullità e illegittimità della sentenza gravata"; con esso la ricorrente sostiene che il giudice abbia errato nell'escludere la natura pertinenziale del box in questione, richiamando l'art. 26 co.4 legge 47/1985, il quale dispone che gli spazi di parcheggio costituiscono pertinenze delle costruzioni ai sensi e per gli effetti degli artt. 817, 818 e 819 cod. civ.; aggiunge che in data 20-6-2008 la



ricorrente ha acquistato l'immobile con ogni pertinenza, giusta la previsione dell'art. 3 del contratto, rilevando che allegato al contratto vi era "accertamento della proprietà immobiliare urbana elenco dei subalterni assegnati con espressa indicazione dei box auto", firmato dal legale rappresentante della società e da [REDACTED] quindi sostiene debba escludersi l'esistenza di un comodato gratuito, neppure menzionato dalla controparte, e richiama Cass. n. 21656/2019 per sostenere che il box auto debba ritenersi pertinenza dell'immobile oggetto di compravendita e perciò compreso nel passaggio di proprietà se non espressamente escluso, a prescindere dal fatto che fosse individuato con una particella catastale diversa rispetto a quella dell'abitazione. Aggiunge che il contratto era stato preceduto dal preliminare avente a oggetto anche il box, che al preliminare vi erano allegati la planimetria catastale firmata dal legale rappresentante della società e l'allegato "Accertamento della proprietà immobiliare"; che la società aveva rilasciato ricevuta per la promessa di vendita anche del box, che la fattura faceva riferimento anche al box, che dopo la stipula del definitivo erano state consegnate all'acquirente anche le chiavi del box e per anni non vi erano state contestazioni. Aggiunge di avere disconosciuto la corrispondenza allegata da controparte al ricorso, senza che ne fosse stata chiesta la verifica, con la conseguente inutilizzabilità, e dichiara di non avere neppure mai utilizzato il box, in quanto le dimensioni non gli permettevano di farvi entrare il suo veicolo.

7.1. Il motivo è inammissibile nella parte in cui fa riferimento al contenuto del contratto preliminare e del contratto definitivo, alle fatture e alla consegna delle chiavi, per le ragioni già esposte nella disamina del secondo motivo. Si tratta di elementi probatori che la sentenza impugnata ha esaminato, secondo quanto già esposto al punto 2.1., e dei quali la ricorrente vuole esclusivamente ottenere un



apprezzamento di fatto diverso, in termini del tutto estranei al giudizio di legittimità. Il motivo è inammissibile anche laddove fa riferimento al disconoscimento dei documenti, perché neppure specifica quali documenti disconosciuti la sentenza abbia utilizzato ai fini della decisione. Ugualmente, il motivo è inammissibile laddove fa riferimento al mancato uso del box, per novità, in quanto si tratta di un fatto del quale la sentenza impugnata non tratta in alcun punto; è acquisito il principio secondo il quale, in tema di ricorso per cassazione, qualora siano prospettate questioni di cui non vi sia cenno nella sentenza impugnata, il ricorrente deve, a pena di inammissibilità della censura, non solo allegarne l'avvenuta deduzione dinanzi al giudice di merito, ma anche indicare in quale specifico atto del giudizio precedente ciò sia avvenuto, onde consentire alla Corte di verificare *ex actis* l'esattezza dell'affermazione, giacché i motivi di ricorso devono investire questioni già comprese nel *thema decidendum* del giudizio di appello, essendo preclusa alle parti, in sede di legittimità, la prospettazione di questioni o temi di contestazione nuovi, non trattati nella fase di merito né rilevabili d'ufficio (Cass. Sez. 2 9-8-2018 n. 20694, Cass. Sez. 6-1 13-6-2018 n. 15430, Cass. Sez. 1 18-10-2013 n. 23675).

In ordine alla natura necessariamente pertinenziale del box, tale da determinarne il trasferimento unitamente all'abitazione anche in mancanza di pattuizione, in primo luogo la ricorrente non considera, e perciò non censura in termini ammissibili nel giudizio di legittimità, l'interpretazione del contratto di compravendita eseguita dalla sentenza impugnata; a pag. 10 la sentenza ha escluso che il box fosse compreso nella previsione dell'art.3 del contratto e ha dichiarato che il box trovava la sua disciplina nel successivo punto 3c), che recepiva la disciplina dell'art. 41-sexies legge 1150/1942 come modificato dall'art. 12 co. 9 legge 28-11-2005 n. 246. Considerato che l'art. 12 co.9 legge 246/2005 ha aggiunto all'art. 41-sexies il comma che prevede: «Gli



spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse», la sentenza ha interpretato la volontà delle parti espressa nel contratto di compravendita nel senso che il box non era compreso nelle pertinenze. La statuizione in questa sede avrebbe dovuto essere criticata esclusivamente individuando i criteri di interpretazione dei contratti violati e, a fronte di tale mancanza, rimane intangibile l'accertamento svolto dal giudice di merito, in ordine al fatto che la volontà delle parti nel contratto definitivo fosse stata nel senso di escludere che il box rientrasse nelle pertinenze.

8.L'ottavo motivo di ricorso è intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Inammissibilità produzione documentale depositata dall'appellante per la prima volta in secondo grado. Violazione di legge: art. 345 c.p.c."; con esso la ricorrente lamenta che la Corte d'appello abbia ritenuto ammissibili i documenti depositati dall'appellante solo in secondo grado, con riferimento all'atto di acquisto dell'area edificabile, con atti notarili e permessi a costruire; eccepisce altresì l'inammissibilità dei documenti depositati con note di trattazione scritta del 27-1-2021 e con nota di deposito del 26-3-2021.

8.1.Il motivo è inammissibile perché non considera il contenuto della sentenza impugnata e perciò non lo censura in modo pertinente.

La sentenza -pag. 6 punto f- ha dichiarato che l'atto di compravendita intercorso tra le parti in causa, comprensivo degli allegati e della fattura a saldo, era stato prodotto dalla stessa [REDACTED] al momento della costituzione in giudizio e gli atti di compravendita intercorsi tra la società e terzi erano stati prodotti dalla società



all'udienza del 21-5-2018 nel giudizio di primo grado, mediante deposito autorizzato dal giudice istruttore; a fronte di questi dati, la sentenza ha escluso la violazione dell'art. 345 cod. proc. civ. lamentata da [REDACTED] la quale non può quindi riproporre in sede di legittimità la deduzione in ordine alla violazione dell'art. 345 cod. proc. civ., senza indicare in alcun modo in quali termini la sentenza impugnata avrebbe utilizzato i documenti asseritamente prodotti solo in appello dalla controparte. In effetti, la ricorrente non avrebbe neppure potuto fornire tale specificazione, in quanto la sentenza impugnata non contiene alcun richiamo ai documenti che, secondo la ricorrente, la società aveva prodotto solo in appello.

9. Il nono motivo è intitolato "violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360 comma 1 n. 3 c.p.c. Per omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti ex art. 360 comma 1 n. 5 c.p.c. Omessa motivazione. Istanze istruttorie" e con esso la ricorrente lamenta che la Corte d'appello abbia omesso di pronunciarsi sulle istanze istruttorie o comunque le abbia rigettate senza motivazione; sostiene come non sia dato comprendere per quale ragione la richiesta istruttoria sia stata rigettata e come il difetto di motivazione cada su un punto determinante della decisione.

9.1. Il motivo, in via assorbente rispetto a ogni altra deduzione, è manifestamente infondato.

I capitoli di prova, come trascritti nel ricorso, descrivono la condotta delle parti, in termini che già la sentenza impugnata ha preso in esame, con la conseguenza che l'istruzione probatoria sul punto era all'evidenza superflua. Specificamente, la sentenza ha esattamente evidenziato come l'accordo sulla vendita del box dovesse avvenire per iscritto, per cui quanto aveva detto il venditore (capitoli 1 e 3) era in sé irrilevante, così come erano irrilevanti il fatto che il box fosse utilizzato (cap.4), che la società ne avesse sollecitato il rilascio e avesse



sollevato contestazioni sull'utilizzo (cap. 5 e 6) e la condotta delle parti in fase di mediazione (cap. 7 e 8); la sentenza ha considerato anche che le chiavi erano state consegnate alla [REDACTED] (cap. 2) e quindi pure sotto questo profilo l'istruzione testimoniale era superflua.

10. In conclusione il ricorso deve essere integralmente rigettato.

Le spese seguono la soccombenza.

Sono irripetibili le spese del controricorrente [REDACTED] in quanto la notificazione a lui del ricorso, da parte della ricorrente difesa anche dallo stesso avvocato [REDACTED] era stata eseguita a meri fini di *litis denuntiatio* (Cass. Sez. 2 21-10-2025 n. 28932, Cass. Sez. 2 24-3-2023 n. 8491); l'avvocato non aveva alcun interesse personale all'esito del giudizio di legittimità e perciò non aveva ragione di svolgere difese personali, per il fatto che la pronuncia della Corte d'appello in ordine al suo difetto di legittimazione passiva in proprio non era stata impugnata da alcuna parte.

In considerazione dell'esito del ricorso, ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso;

condanna la ricorrente alla rifusione a favore della società controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in € 200,00 per esborsi ed € 3.000,00 per compensi, oltre 15% dei compensi a titolo di rimborso forfettario delle spese, iva e cpa ex lege; spese del controricorrente [REDACTED] irripetibili.

Sussistono ex art.13 co.1-quater d.P.R. 30 maggio 2002 n.115 i presupposti processuali per il versamento da parte della ricorrente di



ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso ai sensi del co.1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della seconda sezione civile della Corte suprema di cassazione il 25-3-2026

Il Presidente

Mauro Mocci

